

2021年11月号 (Vol.2)

森・濱田松本法律事務所 文化芸術プラクティスグループ

(編集責任者：弁護士 小田 大輔、城戸 賢仁)

宗教法人が不動産を宿泊施設として活用する際の法的留意点 (2)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| I. はじめに | 森・濱田松本法律事務所 |
| II. 宗教法人の保有する不動産及び
宿泊施設の運営方法等の概要 | 弁護士 小田 大輔
TEL. 03 6266 8725
daisuke.oda@mhm-global.com |
| III. 宗教法人法上の留意点
(以上前号) | 弁護士 城戸 賢仁
TEL. 03 5293 4910
takanori.kido@mhm-global.com |
| IV. 業務委託契約と賃貸借契約の契約期間 | |
| V. 宿泊事業に関連して生ずるトラブル
(以上本号) | |
| (以下、次号以降に掲載) | |
| VI. 宿泊事業を行うにあたって必要な業法上の許可等 | |
| VII. 宿泊施設に供する建物が重要文化財等である場合に必要手続き | |
| VIII. 宿泊事業から生ずる収益に対する法人税の課税 | |
| IX. 宿泊事業に供する境内建物・境内地に対する固定資産税の賦課 | |
| X. おわりに | |

CULTURE & ARTS BULLETIN では、[前号](#)から、「宗教法人がその保有する不動産を宿泊施設として活用する場合の法的留意点」を取り上げています。前号では、宗教法人法上の法的留意点等について説明しました(Ⅱ・Ⅲ)が、本号では、主に民事法の領域に属する法的留意点等として、宿泊施設を運営する際の「業務委託契約と賃貸借契約の契約期間」と「宿泊事業に関連して生ずるトラブル」について解説します。

IV. 業務委託契約と賃貸借契約の契約期間

宗教法人がホテル事業者等と提携して宿泊事業を行う場合、賃貸方式又は委託方式を選択し、ホテル事業者等と賃貸借契約又は業務委託契約を締結する必要があります。

これらの契約においては、契約期間、対価(賃料又は業務委託報酬)、施設の使用方法(賃貸方式の場合)・業務の内容や業務遂行の方法(委託方式の場合)、競業禁止義務、損害賠償、契約解除等、宿泊事業の円滑な業務運営や継続性・収益性等を確保したり、リスクを低減したりするための条項を規定する必要があります。これらの条項はどれも重要な条項ですが、ここでは、特に賃貸借契約と委託契約との差が特に大きいと思われる、契約期間について説明します。

CULTURE & ARTS BULLETIN

1. 業務委託契約¹

業務委託契約の契約期間について、法律上の制限はありません。ホテル型の宿泊事業を委託方式により行う場合、契約期間は 20 年程度の長期となることが一般的ですが、3 年から 5 年程度とする例もあります。既存施設利用型の宿泊事業においては、1 年契約として毎年更新したり、3 年から 5 年程度の期間を定めてそれ以降は 1 年ごとに更新したりする場合もあると思われます。

契約期間の定めを置く場合でも、当事者の倒産や債務不履行を理由とする契約解除権を規定するのが通常です。また、委託方式の場合、宿泊施設の売上を上昇させることが宗教法人の収益の増加に直結しますので、受託者の運営能力に問題がある場合には、受託者をより優れたホテル事業者等に変更するインセンティブが生じます。そこで、受託者（＝ホテル事業者等）が一定の売上目標を一定期間達成できない場合に委託者（＝宗教法人）の契約解除権を発生させる条項を置くことも考えられます。

2. 賃貸借契約

賃貸方式の場合、建物所有目的の土地賃貸借契約の存続期間は 30 年を下回ることができず（借地借家法 3 条）、正当事由のない限り契約更新を拒絶することはできません（借地借家法 6 条）。建物賃貸借も、正当事由のない限り契約更新を拒絶することはできません（借地借家法 28 条）。また、賃貸借契約の解除については、判例上、信頼関係破壊の法理が妥当しており、一方当事者の債務不履行があっても、直ちに契約解除できるわけではありません。このように、賃貸借契約は、借地借家法及び判例法理によって、原則として契約期間に関する自由度が低くなっています。もっとも、Ⅲ2.（4）で述べたとおり、建物賃貸借契約については、定期建物賃貸借契約（借地借家法 38 条）を用いることにより、契約期間を短期に設定することができます。

また、賃貸方式の場合でも、宿泊施設の売上げに応じて賃料が変動する変動賃料性を採用する場合や、将来的な宿泊施設の売却を想定する場合等には、宗教法人は宿泊施設の収益性に関心を持たざるを得ませんが、宿泊施設の業績低迷それ自体が、契約更新拒絶の正当事由又は契約解除の信頼関係破壊事由となる可能性は高くないと考えられます。そこで、ここでも、定期建物賃貸借契約（借地借家法 38 条）を活用し、業績低迷を理由とする建物賃貸借関係の解消を可能とすることが考えられます。具体的には、比較的短い期間（例えば 2、3 年）の定期建物賃貸借契約を締結し、その際に、当初の契約終了時に再度同様の定期建物賃貸借予約を締結する旨の予約をし、宿泊施設において一定の売上目標を達成することを再契約の条件とすることで、業績が低迷した場合には、当初の定期建物賃貸借契約終了時に、賃貸借関係を解消すること

¹ 住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業において、国土交通大臣の許可を受けた住宅管理業者に対して住宅管理業務を委託する場合にも、業務委託契約を締結することになりますが、住宅宿泊管理業務の委託については、多くの委託契約において、国土交通省の公表する「住宅宿泊管理受託標準契約書」がベースとされています。

CULTURE & ARTS BULLETIN

ができると考えられます²。

3. 小括

このように、業務委託契約と賃貸借契約は、契約期間の自由度の点において大きな違いがあります。そして、業務委託契約は、契約期間以外の条項に関しても、借地借家法による制限のある賃貸借契約よりも自由度が高いといえます。

もっとも、2.でお示したとおり、契約期間に関する差異は定期建物賃貸借契約を用いることにより一定程度解消することができますし、賃貸方式では、宗教法人が宿泊施設の経営及び事業に伴うリスクを負う必要がなく、賃料を定額とすれば安定した収入を得ることができる等のメリットもあります。したがって、ホテル事業者等と提携して宿泊事業を行うに際しては、賃貸方式・委託方式それぞれのメリット・デメリットを衡量の上、運営方式を選択する必要があります。

なお、業務委託契約・賃貸借契約のいずれであっても、契約関係が数十年にわたって継続する可能性がある点は同じですので、どちらの方式を採用するとしても、契約条項の内容については慎重に検討する必要があります。

V. 宿泊事業に関連して生ずるトラブル

宿泊事業を開始すると、宿泊者との間で様々なトラブルが起こる可能性があります。以下では、よくあるトラブルとして、宿泊者による騒音(1.)・宿泊者のけが・病気(2.)・宿泊者の手荷物等の盗難等(3.)、について説明します。

1. 宿泊者による騒音

(1) 直営方式・委託方式の場合

宿泊事業者には、宿泊者の騒音により他の宿泊客及び周辺住民に対して迷惑をかけることがないように配慮する義務があると考えられます。それゆえ、宿泊者が、他の宿泊客又は周辺住民が社会通念上受忍すべき範囲を超えた騒音を生じさせた場合には、宿泊事業者も、債務不履行や不法行為に基づき損害賠償責任を負う可能性があります。

したがって、直営方式又は委託方式により宗教法人が宿泊事業の経営者となる場合には、騒音を出す宿泊者に対して、注意、通報、宿泊契約の解除³その他の適切な

² 土地賃貸借契約についても、定期借地権制度(借地借家法22条)が認められています。しかし、定期借地権制度は、最低存続期間が50年以上となっているため、業績低迷を理由とする土地賃貸借関係の解消を目的とする場合には、有用な制度とはいえません。

³ 宿泊事業を行う場合には、宿泊契約に適用される約款(一般的に「宿泊約款」と呼ばれます。)において、宿泊者が宿泊に関して法令若しくは公序良俗に反する行為をするおそれがあると認められるとき、又は同行為をしたと認められるときには、宿泊事業者が宿泊契約を解除できる旨の規定を置くことが一般的です。

CULTURE & ARTS BULLETIN

措置（受託者であるホテル事業者に対する管理監督を含みます）を講じる必要があります。

（2）賃貸方式の場合

賃貸方式の場合には、宿泊施設の賃貸人に過ぎない宗教法人は、原則として宿泊者の騒音トラブルについて責任を負う立場にはないと考えられます。

もっとも、不動産の所有者も、周辺住民に対して迷惑をかけることがないように配慮する義務を負っており、当該不動産を賃貸した場合には、賃借人による当該不動産の使用状況に注意を払い、賃借人が周辺住民に迷惑をかけている状況を発見した場合には当該状況を是正する措置を講じる義務があると解されます。

したがって、宿泊者による周辺住民の受忍限度を超えた騒音トラブルについて、賃借人が何らの対策もとっていないことを知り又は容易に知ることができながら、賃借人に対して賃貸借契約に基づく用法順守義務の履行として騒音対策を講じることを求めたり、当該要求に応じない場合には賃貸借契約を解除したりする等の対応をとらずに放置した場合等には、例外的に債務不履行や不法行為に基づき損害賠償責任を負う可能性があります。

よって、賃貸方式により宿泊事業を行う場合でも、宿泊事業の運営状況に無関心（いわゆる丸投げ）でいてよいわけではなく、トラブルの有無等について賃借人から定期的に報告を受けることも検討する必要があると考えられます。

2. 宿泊施設におけるけが・病気

（1）直営方式・委託方式の場合

宿泊事業者は、宿泊者の宿泊中における安全に配慮すべき義務を負っていると考えられます。それゆえ、宿泊事業者が宿泊施設が危険な状態にあることを放置した結果として宿泊者がけがを負った場合や、宿泊者の急病等により救急車を呼ぶ必要が認められるのに、宿泊事業者がそれを怠った結果当該宿泊者が適切な治療を受けることができなかった場合等には、宿泊事業者は債務不履行や不法行為に基づき損害賠償責任を負う可能性があります。

したがって、直営方式又は委託方式により宗教法人が宿泊事業の経営者となる場合には、宿泊施設において宿泊者がけがをする危険がないか、自ら又は受託者であるホテル事業者等が日頃から確認を行い、危険を発見した場合には適切な対応をとる必要があります。また、その原因の如何にかかわらず、宿泊者が、宿泊施設において事故や急病等により医師等の診断が必要と思われる状態に陥った場合には、救急車を呼ぶ等して医師等の診断を受けさせる必要があります⁴。

⁴ 東京地判平成7年9月27日参照。

CULTURE & ARTS BULLETIN

(2) 賃貸方式の場合

賃貸方式の場合には、宿泊施設における宿泊者のけが等についても、責任を負わないのが原則です。しかし、宿泊施設又は宿泊施設の建つ土地の瑕疵が原因で宿泊者がけが等をした場合には、土地工作物責任（民法 717 条）により宗教法人が責任を負う可能性はあります。

すなわち、土地工作物責任については、条文上、占有者（賃借人＝ホテル事業者等）が損害賠償責任を負うのが原則であり、所有者（賃貸人＝宗教法人）が責任を負うのは、占有者が無過失の場合に限られています。もっとも、宗教法人が事実上宿泊施設を管理し瑕疵を修繕することのできる立場にある場合等には、ホテル事業者等のみならず宗教法人も宿泊施設の占有者であると評価され、両者ともに占有者として土地工作物責任を負う可能性があります⁵。

したがって、賃貸方式により宿泊事業を行う場合も、宗教法人が宿泊施設の内部設計に携わっていたり、宗教法人が建築した施設を宿泊施設として活用していたり、宗教法人に賃貸借契約上管理目的での立入権が認められていたりする等の事情がある場合には、宿泊施設の状態を定期的に確認し、危険を発見した場合には賃借人に修繕を命じる等の措置を講じる必要があると考えられます。

3. 宿泊者の手荷物等の盗難等

直営方式又は委託方式の場合、宿泊者の持ち込んだ手荷物・携帯等の物品の盗難・滅失・損傷等について宿泊事業者たる宗教法人が負う責任は、その場面によって異なります。以下では、(1) 宿泊者からフロントで預かった物品の盗難等、(2) 客室等への運搬を依頼された物品の盗難等、(3) その他の物品の盗難等、に分けて、宿泊事業者としての責任と留意点、対応方法等につき説明します。(1)～(3)の説明の中では、直営方式と委託方式を区別して論じてはいませんが、委託方式の場合には、現実の対応は受託者であるホテル事業者等に実施させることとし、委託者である宗教法人はホテル事業者等が適切に業務運営を行っているかを管理監督することで、盗難等の発生を防止し、もって宿泊者の安全・安心の確保並びに自身（宗教法人）の責任及びリスクの低減を図ることが多いと考えられます。

なお、賃貸方式の場合については、宿泊施設におけるけが等の場合と同様、原則として責任を負うことはありません（理論上は、2.と同様、土地工作物責任（民法 717 条）が問題となり得ますが、宿泊施設又は宿泊施設の建つ土地の瑕疵が原因で盗難等が発生するという事態はあまり想定されないため、実務上は、土地工作物責任が問題になる可能性は低いように思われます。）。

(1) 宿泊者からフロントで預かった物品の盗難等

宿泊者からフロントで預かった物品の盗難等が発生した場合、宿泊事業者には厳

⁵ 東京地判昭和 55 年 4 月 25 日等参照。

CULTURE & ARTS BULLETIN

格な責任が課されており、原則として、当該盗難等が不可抗力による場合を除き、損害賠償責任を負います（商法 596 条 1 項）⁶。これに対して、当該物品が貨幣、有価証券その他の高価品⁷（以下単に「高価品」といいます。）であった場合は、商法 597 条の文言上、宿泊者が当該物品の種類及び価格を通知（以下「明告」といいます。）した場合を除き責任を負わないこととなっていますが、同条の適用範囲は不明確であり⁸、不可抗力以外の事由により明告のない高価品の盗難等が発生した場合に、宿泊事業者が多額の損害賠償責任を負う可能性は否定できません。

宿泊事業者としては、物品を預かる際には「貴重品ですか」「貴重品は入っていますか」等と尋ね、高価品が含まれる場合には、さらにその種類及び価格についても尋ねることが肝要です。明告を受けることで、物品の価値に見合った保管方法を選択することができます⁹。また、宿泊者が明告を求められたにもかかわらず明告を行わなかった場合には、宿泊事業者が盗難等について損害賠償責任を負う場合でも、過失相殺（民法 418 条・722 条 2 項）により賠償額を減額できることが多いと考えられます。

（2）客室等への運搬を依頼された物品の盗難等

宿泊者に客室等への運搬を依頼された手荷物等の物品が盗難される等した場合、宿泊事業者は、宿泊事業者の故意又は過失による盗難等に限り、損害賠償責任を負います（商法 596 条 2 項）¹⁰。これに対して、当該物品が高価品であった場合は、商法 597 条の文言上は一切責任を負わないこととなっています（商法 597 条）が、やはり商法 597 条の適用範囲は不明確であり、宿泊事業者の故意又は過失により高価品の盗難等が発生した場合、多額の損害賠償責任を負う可能性は否定できません。

宿泊事業者は運搬中に盗難等が発生しないように配慮する義務を負っていると解されますので、ここでも、運搬依頼を受ける際に宿泊者に明告を求めることが肝要です。物品を預かる場合と同様、明告を受けることでその価値に見合った運搬方法を選択することができます¹¹し、宿泊者が明告を行わなかった場合には、過失相殺により賠償額を減額できることが多いと考えられます。

（3）その他の物品の盗難等

その他の場合としては、客室、脱衣場、貴重品ロッカー等（以下「客室等」といいます。）において物品の盗難等が発生することが想定されます。これらの場合は、運搬を依頼された物品の盗難等の場合と同様、商法 595 条 2 項・597 条の適用場面

⁶ 商法 596 条の条文の文言は「滅失又は損傷」となっていますが、盗難も含まれるものと解されます。

⁷ 高価品とは、容積又は重量の割に著しく高価な物品をいい（最判昭和 45 年 4 月 21 日）、典型的には、美術品や宝飾品がこれに当たると解されます。

⁸ 物品の盗難等について宿泊事業者に重過失がある場合、当該物品が高価品であることを宿泊事業者が知り又は知ることができた場合等については、商法 597 条が適用されない可能性があります。

⁹ 万一の場合に責任を負いかねる物品については、預りを断ることも検討すべきと思われます。

¹⁰ 「寄託」とは物の保管を意味し、物品の運搬を請け負った場合でも、商法 596 条 1 項の「寄託を受けた物品」には該当しませんので、同条 2 項が適用されます（最判平成 15 年 2 月 28 日参照）。

¹¹ 万一の場合に責任を負いかねる物品については、運搬を断ることも検討すべきと思われます。

CULTURE & ARTS BULLETIN

であり¹²、やはり宿泊事業者の故意又は過失により発生した高価品の盗難等により、高額の損害賠償責任を負う可能性は否定できません。

宿泊事業者は、盗難等が発生しないよう客室等を安全な状態に保つ義務を負っていると解されます。したがって、客室及びロッカー等の鍵が正常に作動するかの確認、定期的な脱衣場等の巡回、宿泊者に対する注意喚起（例えば、「貴重品はご自分でお持ちください」「貴重品はフロントにお預けください」等と貼り紙を行うこと等が考えられます）等を行い、盗難等の発生を防止する必要があります。注意喚起には、過失相殺（民法 418 条・722 条 2 項）により賠償額を減額する効果もあります。

4. 小括

以上のように、宿泊事業に関連して発生したトラブルについて宗教法人が責任を負う範囲は、直営方式・委託方式の場合の方が、賃貸方式の場合よりも広く、賃貸方式によれば、上記責任と無縁というわけではないものの、宿泊事業に関連するトラブルのリスクを大きく低減させることができます。

宗教法人は一般に人々の信頼を礎に成り立っているため、トラブルに起因するレピュテーション・リスクは、宗教法人にとって注意すべきリスクといえます。その意味では、賃貸方式は有力な運営方法と考えられます。

（次号につづく）

（当事務所に関するお問い合わせ）
森・濱田松本法律事務所 広報担当
mhm_info@mhm-global.com
03-6212-8330
www.mhmmjapan.com

¹² 宿泊者がロッカーを使用する場合、宿泊事業者は物品の保管を請け負ったわけではなく、物品を保管するための場所を提供しているにすぎないため、「寄託を受けた物品」（商法 596 条 1 項）には該当せず、同条 2 項が適用されます（東京高判平成 16 年 12 月 22 日等参照）。